

BGer 5A_577/2008 vom 23. Oktober 2008

Bundesgericht, 2008-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_577_2008

FR: TF 5A_577/2008 du 23 octobre 2008

IT: TF 5A_577/2008 del 23 ottobre 2008

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in Zivilsachen, welche eine Endentscheidung darstellt (Art. 72 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Der Streitwert ist höher als Fr. 30'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 2

Die Beschwerde in Zivilsachen ist ein reformatorisches Rechtsmittel (Art. 107 Abs. 2 BGG), sodass sich der Beschwerdeführer grundsätzlich nicht darauf beschränken darf, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern einen Antrag in der Sache stellen muss, ansonsten die Beschwerde unzulässig ist (BGE 133 III 489 E. 3.1 S. 489 f. mit Hinweisen).

Der Antrag des Beschwerdeführers, das Urteil des Obergerichts sei vollumfänglich aufzuheben, stellt kein reformatorisches Begehren dar. Der Begründung der Beschwerde lässt sich jedoch entnehmen, dass der Beschwerdeführer vor Bundesgericht wie vor den kantonalen Instanzen die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt, sodass die Beschwerdeschrift insofern den Anforderungen an das Rechtsbegehren gemäss Art. 42 Abs. 1 BGG genügt.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung von Art. 649b ZGB geltend. Weiter rügt er eine Verletzung von Art. 5 Abs. 2 BV, des Willkürverbots (Art. 9 BV) und macht das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs geltend. Da letztere Rügen im Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 649b ZGB durch die Vorinstanz erhoben werden, gehen sie in der Rüge der Verletzung dieser Gesetzesbestimmung auf.

E. 2.2

Art. 649b ZGB regelt den Ausschluss aus der Gemeinschaft der Miteigentümer. Demnach kann ein Miteigentümer durch gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn durch sein Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt werden, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann (Art. 649b Abs. 1 ZGB). Umfasst die Gemeinschaft nur zwei Miteigentümer, so steht jedem das Klagerecht zu; im Übrigen bedarf es zur Klage, wenn nichts anderes vereinbart ist, der Ermächtigung durch einen Mehrheitsbeschluss aller Miteigentümer mit Ausnahme des Beklagten (Art. 649b Abs. 2 ZGB). Erkennt das Gericht auf Ausschluss des Beklagten, so verurteilt es ihn zur Veräusserung seines Anteils und ordnet für den Fall, dass der Anteil nicht binnen der angesetzten Frist veräussert wird, dessen öffentliche Versteigerung nach den Vorschriften

über die Zwangsverwertung von Grundstücken an unter Ausschluss der Bestimmungen über die Auflösung des Miteigentumsverhältnisses (Art. 649b Abs. 3 ZGB). Art. 649b ZGB ist auch auf die Stockwerkeigentümergeinschaft anwendbar (BGE 113 II 15 E. 2 S. 17).

E. 2.3

Das Obergericht erwog, indem der Beschwerdeführer sich auf sein Recht zur Nichtteilnahme an den Stockwerkeigentümersammlungen und zur Anfechtung der in seiner Abwesenheit gefassten Beschlüsse berufe, zeige er, dass ihm jeglicher Wille fehle, eine Stockwerkeigentümergeinschaft zu bilden und zu leben. Zu Recht habe die erste Instanz eine Pflichtverletzung seitens des Beschwerdeführers in der steten Lahmlegung der Entscheidungsfähigkeit der Gemeinschaft an sich, aber auch in der massiven Bedrohung der Existenz der Stockwerkeigentümergeinschaft gesehen, weil der "Renovationsfonds" in Anspruch habe genommen werden müssen, da der Beschwerdeführer seiner finanziellen Beitragspflicht seit Jahren überhaupt nicht mehr nachgekommen sei, und dieser Fonds möglicherweise nur noch für drei Jahre reiche. Es seien auch keine nachvollziehbaren Gründe für das jahrelange obstruktive Verhalten des Beschwerdeführers ersichtlich.

Der Ausschluss des Beschwerdeführers verletze den Grundsatz der Subsidiarität nicht, da die jahrelange Boykottierung der Stockwerkeigentümersammlungen weit mehr als das blosses Nichtbezahlen von Vorschüssen und Beiträgen beinhalte und ausserdem auch ein böswilliger Zahlungsverweigerer, der immer wieder betrieben werden müsse, als für die Gemeinschaft unzumutbar ausgeschlossen werden könne. Da bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft etwa auch Entscheide über Reparaturen oder Erneuerungen anfielen, habe die Gemeinschaft teils zentrale, für ihre Existenz unerlässliche Entscheide nicht mehr fällen können. Im Rahmen der erstinstanzlichen Verhandlung habe der Beschwerdeführer als einzige Alternative zum Ausschluss die Eintragung eines Pfandrechts erwähnt, obwohl er sich dagegen selbst zur Wehr gesetzt habe; der Beschwerdeführer habe im Weiteren selbst ausdrücklich die Auffassung vertreten, eine einvernehmliche Lösung sei nicht möglich.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, der angefochtene Entscheid stehe im Widerspruch zu einem früheren Entscheid des Obergerichts vom 18. November 2004, wonach jeder Stockwerkeigentümer sowie der Verwalter die erforderlichen Massnahmen selber treffen oder durch den Richter anordnen lassen dürfe, wonach eine Pflicht zur Teilnahme an den Stockwerkeigentümersammlungen nicht bestehe und wonach sich jemand, der von diesem Recht Gebrauch mache, nicht rechtsmissbräuchlich verhalte. Weiter habe das Obergericht in diesem Entscheid festgehalten, es sei aufgrund der Mehrheitsverhältnisse in der Stockwerkeigentümergeinschaft und der damit verbundenen eingeschränkten Möglichkeit zur Einflussnahme bei Abstimmungen nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführer die Versammlungen boykottiere.

Was der Beschwerdeführer aus diesen Ausführungen für den vorliegenden Fall in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht zu seinen Gunsten ableitet, ist jedoch nicht ersichtlich. Ausserdem hat das Obergericht in diesem Entscheid ausdrücklich festgehalten, Art. 649b ZGB stelle gleichsam als Ventil den Ausschluss aus der Gemeinschaft zur Verfügung, den Art. 47 des Reglements regle, worauf es auch im vorliegend angefochtenen Entscheid hinweist. Insoweit setzt sich der Beschwerdeführer mit dem angefochtenen

Entscheid nicht auseinander.

E. 2.5

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, die Nichtbezahlung von Beiträgen und Vorschüssen stelle keinen Ausschlussgrund dar, da zu deren Sicherung der Gemeinschaft besondere Rechtsbehelfe zur Verfügung stünden.

Dabei verkennt der Beschwerdeführer, dass das Obergericht seinen Entscheid hauptsächlich damit begründet hat, dass er während Jahren nicht an den Stockwerkeigentümersversammlungen teilgenommen, die in seiner Abwesenheit gefassten Beschlüssen angefochten und auf diese Weise die Entscheidungsfähigkeit der Gemeinschaft lahmgelegt und diese damit in ihrer Existenz bedroht hat. Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen Erwägungen nicht auseinander und tut auch nicht dar, ob diesbezüglich eine Änderung seines Verhaltens zu erwarten gewesen wäre.

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, gegen die Nichtbezahlung von Beiträgen bestehe die Möglichkeit der Eintragung eines Pfandrechts nach Art. 712i ZGB räumt er selbst ein, dass er sich dagegen bereits in einem früheren Verfahren erfolgreich gewehrt hat, sodass sein Verweis auf diese Möglichkeit ins Leere stösst. Damit kann offen bleiben, ob die Voraussetzungen für ein Pfandrecht überhaupt gegeben sind und ob dies dem Ausschluss des Beschwerdeführers entgegen stünde.

Soweit sich der Beschwerdeführer darauf beruft, es wäre der Gemeinschaft offen gestanden, ein Retentionsrecht nach Art. 712k ZGB geltend zu machen, beruft er sich auf tatsächliche Voraussetzungen und somit auf einen Sachverhalt, den er vor Obergericht nicht vorgebracht hat, obwohl er dazu durchaus veranlasst gewesen wäre. Damit hätte die Vorinstanz die betreffenden Vorbringen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht würdigen können. Da es der Beschwerdeführer jedoch unterlassen hat, die diesbezüglichen Vorbringen vorinstanzlich geltend zu machen, im Rahmen der erstinstanzlichen Verhandlung vielmehr als einzige Alternative zum Ausschluss die Eintragung eines Pfandrechts erwähnt hat (s. oben, E. 2.3), handelt es sich um neue und somit unzulässige Tatsachen (Art. 99 Abs. 1 BGG). Damit kann ebenfalls offen bleiben, ob die Voraussetzungen für ein Retentionsrecht überhaupt gegeben sind und ob dies dem Ausschluss des Beschwerdeführers entgegenstünde.

E. 2.6

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Beschwerdegegnerin habe in den Jahren, in denen er nicht mehr an den Stockwerkeigentümersversammlungen teilgenommen habe, nie den Versuch einer neutralen Vermittlung oder eines Schlichtungsverfahrens gemacht.

E. 2.7

Auch dieser Einwand stösst ins Leere, da der Beschwerdeführer im Rahmen der erstinstanzlichen Verhandlung als einzige Alternative zum Ausschluss die Eintragung eines Pfandrechts erwähnt hat (s. oben, E. 2.3). Ausserdem setzt er sich nicht mit dem vorinstanzlichen Einwand auseinander, er habe im Rahmen der erstinstanzlichen Verhandlung selbst ausdrücklich die Auffassung vertreten, eine einvernehmliche Lösung sei nicht möglich. Somit durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass dem Beschwerdeführer jeglicher Wille fehle, eine Stockwerkeigentümergeinschaft zu bilden und zu leben, und durfte sie den Ausschluss als mit dem Grundsatz der Subsidiarität vereinbar betrachten.

E. 3

Soweit der Beschwerdeführer im eventualiter gestellten Rückweisungsantrag die Einräumung einer dreijährigen Veräusserungsfrist beantragt, macht er geltend, die Frist sei unangemessen, da die Beschwerdegegnerin mit der Ausschlussklage rund sechs Jahre zugewartet habe, er in seinen Räumen sein Geschäft betreibe, innert dieser Frist keine geeignete Alternative finde und die Räume ausserdem nur schwer veräusserbar seien. Insofern beruft er sich auf einen Sachverhalt, den er vor Obergericht nicht vorgebracht hat, obwohl er dazu durchaus veranlasst gewesen wäre, da ihm bereits das Bezirksgericht eine Frist von sechs Monaten zur Veräusserung seiner Stockwerkeigentumsanteile angesetzt hat (s. oben, Bst. C). Damit hätte das Obergericht auch diese Vorbringen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht würdigen können. Da es der Beschwerdeführer jedoch unterlassen hat, diese Vorbringen vorinstanzlich geltend zu machen, handelt es sich ebenfalls um neue und somit unzulässige Tatsachen (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Ausserdem setzt sich der Beschwerdeführer mit den vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander, die Einräumung einer sechsmonatigen Frist zur Veräusserung der Stockwerkeigentümeranteile sei deshalb angemessen, weil er seit Juli 2007, der Zustellung des erstinstanzlichen Entscheids, ernsthaft habe damit rechnen müssen, seine Stockwerkeigentümeranteile verkaufen zu müssen. Dies gilt auch für die obergerichtlichen Ausführungen, dass aufgrund seines Verhaltens der "Renovationsfonds" habe in Anspruch genommen werden müssen, welcher jedoch möglicherweise nur noch für drei Jahre reiche (s. oben, E. 2.3).

Insofern kann somit auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

E. 4

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, der vorinstanzliche Entscheid verletze die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und in diesem Zusammenhang das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 36 Abs. 3 BV).

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Wo das Recht nicht von Amtes wegen angewandt wird, sondern das Rügeprinzip gilt, verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben, der Vorinstanz bekannte rechtserhebliche Einwände vorzuenthalten und diese erst nach dem Ergehen eines ungünstigen Entscheides im anschliessenden Rechtsmittelverfahren zu erheben (BGE 133 III 638 E. 2 S. 640 mit Hinweis).

Die Rüge einer Verletzung von Art. 26 BV und von Art. 36 Abs. 3 BV wird erstmals vor Bundesgericht erhoben; sie stellt folglich ein rechtliches Novum dar. Der Beschwerdeführer hätte diesen angeblichen Verstoss gegen verfassungsmässige Rechte nach Treu und Glauben bereits im kantonalen Verfahren vorbringen müssen, zumal er anwaltlich vertreten ist. Insbesondere lässt sich nicht sagen, erst der angefochtene Entscheid habe zu den nunmehr vorgetragenen Rügen Anlass gegeben, und ebenso wenig handelt es sich um Fragen, die sich aufdrängten und deshalb im kantonalen Verfahren von Amtes wegen hätten aufgegriffen werden müssen. Vor diesem Hintergrund verstösst es gegen Treu und Glauben, wenn der Beschwerdeführer mit diesen Vorbringen zugewartet und diese erst im Anschluss an den zu seinen Ungunsten ausgefallenen Entscheid erhoben hat. Auf die Beschwerde ist somit auch insofern nicht einzutreten.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da keine Vernehmlassung zur Sache erfolgt ist, ist der Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.